

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 3/2025
des Amtsgericht Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage und Doppelcarport
Adresse:	Am Gänsebusch 6, 37242 Bad Sooden-Allendorf/ OT Oberrieden
Baujahr:	1989
Wohnflächen:	110 m ²
Grundstücke:	insgesamt 956 m ² , Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025
für das Flurstück 57/1 mit rd. **50.000 €**,
für das Flurstück 57/3 mit rd. **49.000 €**
und für das Flurstück 57/2 mit rd. **136.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: 1 v. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten, davon sind 19 Seiten Gutachtentext und 4 Anlagen mit 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	5
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Nutzung und Vermietungssituation	6
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1. Einfamilienwohnhaus	7
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3. Gebäudekonstruktion	8
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	9
3.2. Nebengebäude	9
3.3. Außenanlagen	10
4. Ermittlung der Verkehrswerte	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	10
4.3. Sachwertermittlung	12
4.4. Ertragswertermittlung	16
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
5. Verkehrswerte	19
6. Anlagen	20
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	20
6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	21
6.3. Bauzeichnungen	22
6.4. Fotodokumentation	23

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Pkw-Garage und Doppelcarport
- Objektadresse: Am Gänsebusch 6, 37242 Bad-Sooden-Allendorf/ OT Oberrieden
- Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Oberrieden Blatt 720
- laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Oberrieden, Flur 4, Flurstück 57/1, Gebäude- und Freifläche, Am Gänsebusch, Größe 464 m²
 - laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Oberrieden, Flur 4, Flurstück 57/3, Gebäude- und Freifläche, Am Gänsebusch, Größe 288 m²
 - laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Oberrieden, Flur 4, Flurstück 57/2, Gebäude- und Freifläche, Am Gänsebusch 6, Größe 204 m²

1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege
- Auftrag vom: 08.07.2025
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
- Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt
- Wertermittlungstichtag: 19.08.2025
- Ortstermin: 19.08.2025
- Teilnehmer: der Eigentümer und der Sachverständige
- Ablauf: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; der Eigentümer bestätigte den Ortstermin, stellte Objektunterlagen währenddessen zur Verfügung und informierte den Sachverständigen über die Historie des zu bewertenden Gebäudes
- herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: - örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hessen
- Grundbuchauszug und Auszug aus der Liegenschaftskarte über

das Amtsgericht Eschwege
- Grundrisszeichnung, Schnitt und Ansichten über den Eigentümer
- Fotodokumentation über das Ing.-Büro Schwabe angefertigt

Besonderheiten: keine

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Oberrieden – kleiner ländlich gelegener Ortsteil der Stadt Bad Sooden-Allendorf mit ca. 550 Einwohnern; dörfliche Infrastruktur mit einem ortseigenen Kindergarten; Schulen als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bad Sooden-Allendorf zu finden

überörtliche Anbindung: ländliche Abgeschlossenheit mit mäßig guten ÖPNV-Anbindungen; direkt an den Ort tangierende Bundesstraße 27, die südlich in ca. 6 km Entfernung zu der Kernstadt Bad Sooden-Allendorf und in die ca. 17 km entfernte Kreisstadt Eschwege führt sowie nördlich in ca. 15 km Entfernung zum nächstgelegenen Anschluss *Friedland* an die Bundesautobahn 38 führt; zur documenta Stadt Kassel mit den Bundesautobahnen 7, 44 und 49 und ICE-Bahnhof ca. 40 km Entfernung

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: am Ortsrand in sehr ruhiger Wohnlage in einem allgemeinen Wohngebiet

Art der Bebauung/ Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: fast ausschließlich Einfamilienwohnhausbebauung mit unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen mit typisch dörflichem Wohncharakter

Topografie/

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit westseitiger Straßenanbindung und ostseitigem Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: die Flurstücke als Einheit als auch einzeln betrachtet ergeben eine rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeniveau

Grundstücks: das Bewertungsgrundstück besteht aus drei Flurstücken

Flurstück 57/1: 464 m²

Flurstück 57/3: 288 m²

Flurstück 57/2: 204 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: *Am Gänsebusch* – schmal asphaltierte Anliegerstraße; geringst frequentiert

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: in Abteilung II des Grundbuches Blatt 720:
- Wegerecht zu Lasten des Flurstücks 57/2 (nicht wertrelevant)
- Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat

nicht eingetragene Rechte und Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:	wurde auftragsgemäß nicht abgefragt
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund seiner Gebäudehistorie um kein Kulturdenkmal gemäß hessischem Denkmalschutzrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes; Bauen ist nach § 34 BauGB geregelt
Satzungen:	keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen erfolgte anhand der von dem Eigentümer zur Verfügung gestellten Grundrisszeichnung. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung:	reine Wohnnutzung im Einfamilienwohnhaus
nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen

Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum 5,80 €/m² und für die Pkw-Stellflächen in der Garage und im Carport jeweils 40 € im Monat

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus im Bungalowstil
Baujahr:	1989
Modernisierungen:	keine
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	44 Jahre nach linearer Abschreibung
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben
Außenansicht:	Strukturputz (sogenannter Münchner Rauputz) mit weißem Anstrich; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	290 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: 110 m ² ; Diele, 4 Wohn-/ Schlafzimmer, Bad, Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Vorrat, Heizung, 2 Terrassen

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Flächen wurden anhand der Grundrisszeichnung neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig; Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte und -Streifenfundamente
Umfassungswände:	36,5 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	nur Bodenluke mit Leitertreppe ins nicht ausgebaute Dachgeschoss; sonst keine
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster aus dem Baujahr
Dachkonstruktion:	Holzbinderkonstruktion mit Betonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	zwei überdachte Terrassen unmittelbar am Haus; Terrasse 1 mit rd. 8 m ² überdachter Fläche südseits ausgerichtet; Terrasse 2 mit rd. 7 m ² überdachter Fläche südostseits ausgerichtet

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Fußbodenheizung über Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Baujahr; 3 x 1.000 L Öltanks im Heizungsraum

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel, Bad gefliest

Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, teils mit Paneele behangen
Türen:	holzfurnierte Innentüren, einflügelige Hauseingangstür
sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Dusche und Badewanne sowie Gäste-WC im Ausstattungsstandard dem Baujahr entsprechend
Küchenausstattung:	in technisch normaler Ausstattung
Ausstattung:	insgesamt dem Baujahr 1989 entsprechend

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	mäßig, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungs- zustand:	dem noch relativ jungen Baujahr entsprechend solide Rohbau- konstruktion mit entsprechendem Ausstattungsstandard; mittelfristiger Modernisierungsbedarf in den Gewerken Heizung und Sanitär
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

Pkw-Garage

nur durch einen Gang vom Wohnhaus getrennte Pkw-Garage; Fertigteil-Konstruktion mit Flachdach und Rolltor; übliche Größe für Pkw mit guten Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten

Doppelcarport

direkt angrenzend an die Pkw-Garage mit erweitertem Flachdach in Holzkonstruktion; gepflasterte Pkw-Stellfläche ca. 30 m² Nutzfläche

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; geflieste Zuwegung mit Podest im Eingangsbereich; breit gepflasterte Fläche vor der Garage und dem Doppelcarport; mit Gehwegplatten befestigte Terrassen ca. 8 m² und 7 m²; gartenseits gepflasterte Zuwegung am Haus; sonst gartenseits und im Vorgarten gepflegte Rasenflächen mit sporadischer Bepflanzung; straßenseits mit Holzlattenzaun und gartenseits mit Maschendrahtzaun und Holzschutzzaun eingefriedet

4. Ermittlung der Verkehrswerte

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit jeweils einem Teil des Einfamilienwohnhauses mit Pkw-Garage und Doppelcarport bebauten Grundstücke Am Gänsebusch 6 in 37242 Oberrieden zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Oberrieden</i>	Blatt 720	lfd. Nr. 1, 2	
Gemarkung <i>Oberrieden</i>	Flur 4	Flurstück 57/1 57/3 57/2	Fläche 464 m ² 288 m ² 204 m ²

Die Flurstücke sind jeweils mit einem Teil des Einfamilienhauses und seinen Nebengebäuden grenzüberbaut, sodass die Flurstücke rein wirtschaftlich eine Einheit bilden.

Laut Zwangsversteigerungsgesetz (§ 63 Abs. 1 ZVG) sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln anzubieten. Es bedarf daher der Bewertung jedes einzelnen Flurstücks.

4.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 34,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	956 m ² (Gesamtfläche)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 34,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 34,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.08.2025	× 1,02	Extrapolation des leicht steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,01	gute Grundstücksausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,03 €/m ²	
Fläche (m ²)		956,00	× 0,96	Abschlag wegen kleinteiliger Parzellierung
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 33,63 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 33,63 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 33,63 €/m ²	
Fläche	× 956,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 32.150,28 € rd. <u>32.150,00 €</u>	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 insgesamt 32.150 €.

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor. In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Sachwertberechnungen

In dieser Wertermittlung maßgeblichen Sachwertberechnung werden vorerst die drei bebauten Flurstücke als einheitliches Grundstück mit dem Einfamilienhaus, der Garage und dem Carport berechnet und anschließend prozentual den überbauten Gebäudeteilen zugeordnet und anhand dessen der jeweilige Verkehrswert ermittelt.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage	Doppelcarport
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	290,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 19.08.2025 (2010 = 100)	187,2		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	736,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.377,79 €/m ² BG		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	399.559,10 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	399.559,10 €		

Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre		
• prozentual	45,00 %		
• Betrag	179.801,60 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	219.757,50 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	219.757,50 €	8.000,00 €	7.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	234.757,50 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 234.757,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.150,00 €
vorläufiger Sachwert	= 266.907,50 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 234.878,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 234.878,60 €
	rd. 235.000 €

Aufteilung der Gebäudeanteile auf die Einzelflurstücke und Bildung der jeweiligen

Verkehrswerte

Flurstück 57/1

Das **Flurstück 57/1** ist anteilig mit 19 % der Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses bebaut.

Gebäudesachwerte insgesamt	234.757,50 €
Gebäudesachwert 19 % BGF EFH	41.753,93 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 41.753,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 57/1	+ 15.604,00 €
vorläufiger Sachwert	= 57.357,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 50.474,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 50.474,98 €
	rd. 50.000 €

Flurstück 57/3

Das **Flurstück 57/3** ist anteilig mit 14 % der Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses und mit der Pkw-Garage und dem Doppelcarport bebaut.

Gebäudesachwerte insgesamt	234.757,50 €
Gebäudesachwert 14 % BGF EFH, Garage, Doppelcarport	45.766,05 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 45.766,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 57/3	+ 9.685,00 €
vorläufiger Sachwert	= 55.451,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 48.796,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 48.796,92 €
rd.	49.000 €

Flurstück 57/2

Das **Flurstück 57/2** ist anteilig mit 67 % der Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses bebaut.

Gebäudesachwerte insgesamt	234.757,50 €
Gebäudesachwert 67 % BGF EFH	147.237,53 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 147.237,53 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 57/2	+ 6.861,00 €
vorläufiger Sachwert	= 154.098,53 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 135.606,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 135.606,70 €
rd.	136.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich

anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten; hier keine.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil zum Gesamtsachwert bei.

Baunebenkosten

Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits in den NHK berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse; hier 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier 44 Jahre.

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier 0,88.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert. In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

Ertragswertberechnung

Wegen der Grenzüberbauungen werden die Flurstücke als Einheit mit dem gesamten Einfamilienhaus, der Pkw-Garage und des Doppelcarports, wie im Sachwertverfahren, auch im Ertragswertverfahren berechnet. Da das Ertragswertverfahren nicht als das maßgebliche Verfahren hier in der Berechnung dient, gilt es lediglich als Plausibilitätsrechnung zum Sachwertverfahren. Auf die Einzelberechnungen der Flurstücke wurde hier aufgrund dessen verzichtet.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG	110,00		5,80	638,00	7.656,00
Garage	Pkw-Stellplatz		1,00	40,00	40,00	480,00
Doppelcarport	Pkw-Stellplätze		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe		110,00	3,00		758,00	9.096,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.096,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.546,88 €
jährlicher Reinertrag	= 6.549,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 32.150,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 450,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.099,02 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,685
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 199.346,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.150,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 231.496,47 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	231.496,47 €
	rd.	231.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 1,40 %.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	420 € Wohnung	1	420
	46 € Garage/ Stellplatz	3	138
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ² Wohnfläche	110	1.518
	104 € Garage/ Stellplatz	3	312
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	9.096	182
Summe			2.570
BWK (%)			28,25

Die in der obigen Tabelle ermittelten 9.096 € entsprechen 28,25 % des Rohertrages.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert:	235.000 €
Flurstück 57/1:	50.000 €
Flurstück 57/3:	49.000 €
Flurstück 57/2:	136.000 €

Ertragswert: 231.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um rd. 2 %.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5. Verkehrswerte

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Oberrieden Blatt 720 eingetragene Grundstück, Gemarkung Oberrieden, Flur 4, Flurstück 57/1, Am Gänsebusch

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit rd.

50.000 €

in Worten: Fünfzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Oberrieden Blatt 720 eingetragene Grundstück, Gemarkung Oberrieden, Flur 4, Flurstück 57/3, Am Gänsebusch

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit rd.

49.000 €

in Worten: Neunundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerungssache im Grundbuch von Oberrieden Blatt 720 eingetragene Grundstück, Gemarkung Oberrieden, Flur 4, Flurstück 57/2, Am Gänsebusch 6

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit rd.

136.000 €

in Worten: Einhundertsechundsunddreißigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 09.10.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

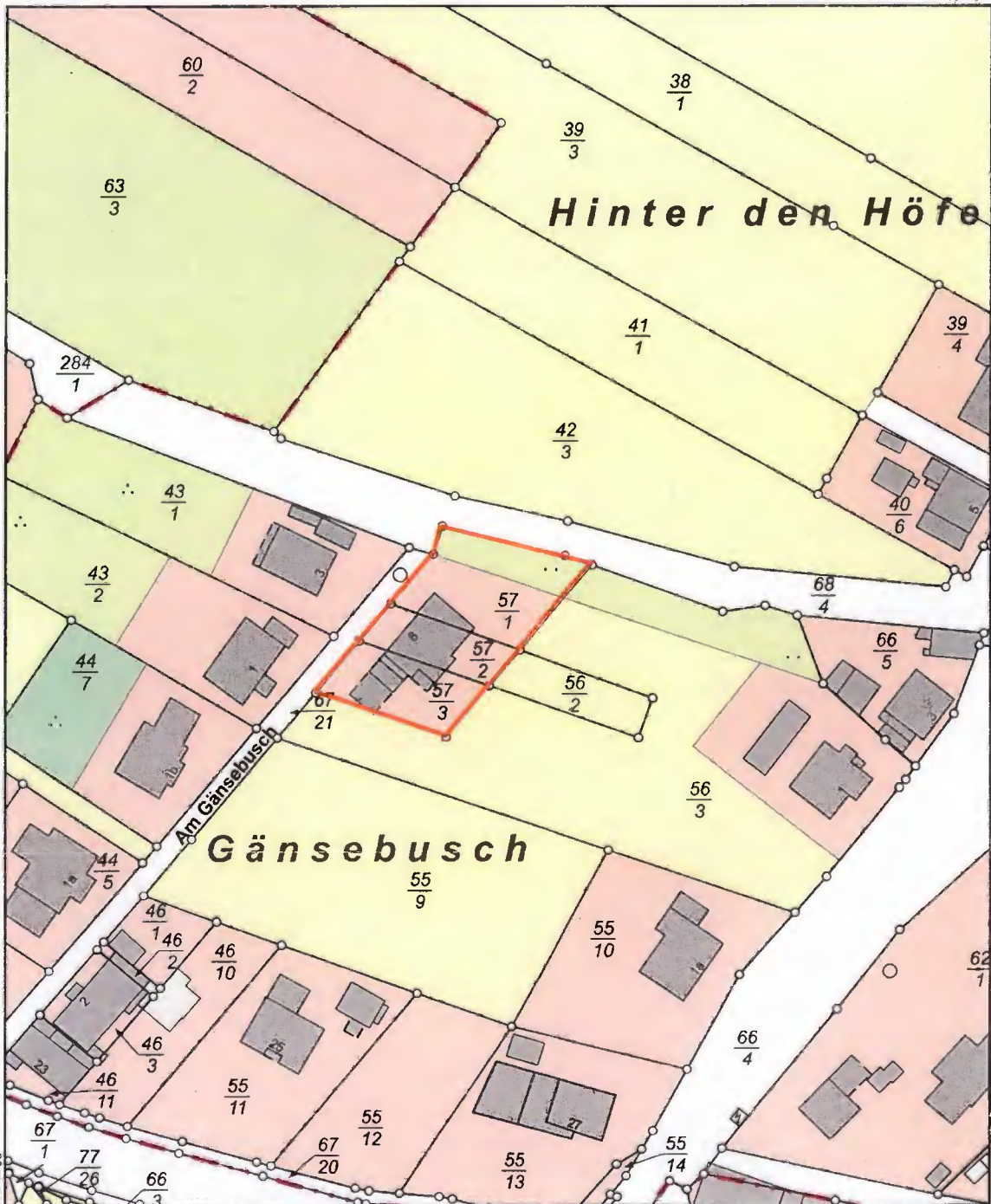
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 20.02.2025
Antrag: 202820004-1
AZ: 732122

Flurstück: 57/1
Flur: 4
Gemarkung: Oberrieden

Gemeinde: Bad Sooden-Allendorf
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

5684640



(ohne Maßstab)

6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen

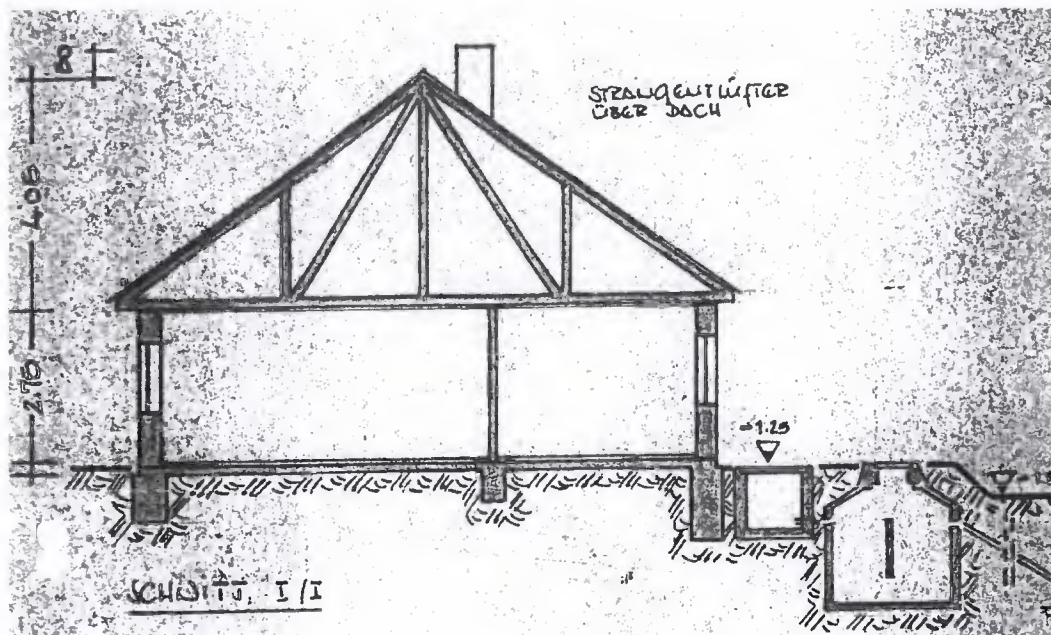
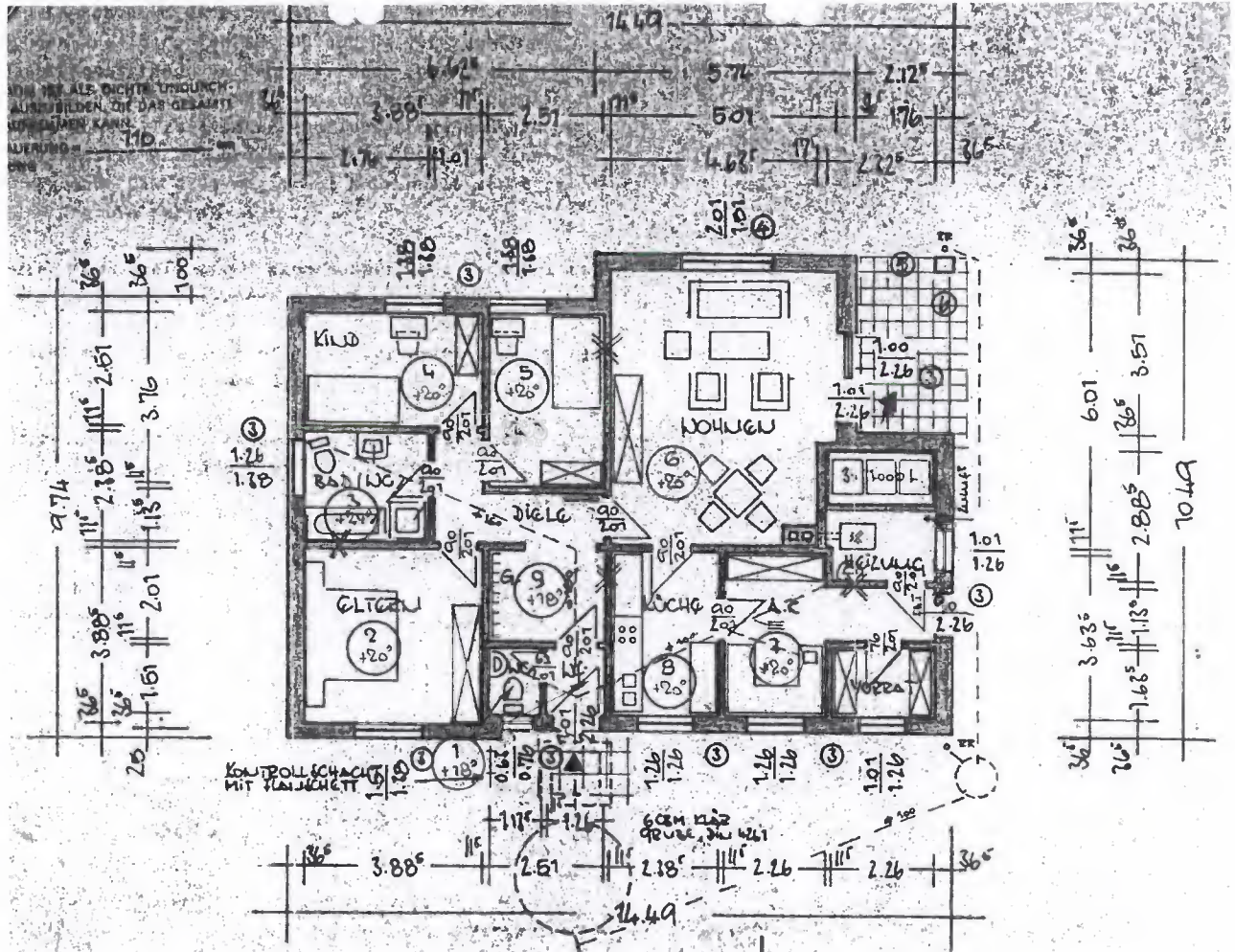
Bruttogrundfläche

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
		a	b	a*b		
Einfamilienwohnhaus Am Gänsebusch 6 37242 Oberrieden		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
1.	Erdgeschoss	12,37	9,49	117,34	1	138
		4,62	0,25	1,15		
		5,74	1,00	5,74		
		2,13	6,62	14,06		
				138,29		
2.	Dachgeschoss	14,49	10,49	152,00	1	152
Bruttogrundfläche						290

Wohn- und Nutzflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
		a	b	a*b	a	b	a*b	
Einfamilienwohnhaus Am Gänsebusch 6 37242 Oberrieden		m	m	m ²	m	m	m ²	m ²
	Raumbezeichnung							
1.	<u>Erdgeschoss</u>					-		
	Windfang	1,26	1,63	2,05		-		2,05
	Garderobe	2,51	2,01	5,05		-		5,05
	Diele	3,64	1,14	4,13		-		
		1,01	1,25	1,26				5,39
	WC	1,14	1,51	1,71				1,71
	Eltern	3,89	3,89	15,09				15,09
	Bad/ WC	2,76	2,39	6,58				6,58
	Kind	3,89	2,51	9,75				9,75
	Kind	2,51	3,16	7,93				7,93
	Wohnen	4,64	6,01	27,86	0,75	0,50	0,38	
		0,38	3,70	1,39				28,87
	Küche	2,39	3,64	8,67				8,67
	Arbeitsraum	2,26	3,64	8,22				
		2,38	1,14	2,70				10,91
Vorrat	2,26	1,64	3,70				3,70	
Terrasse zu 1/2	2,13	3,88	8,23				4,12	
Terrasse zu 1/2	6,63	1,00	6,63				3,31	
gesamt								113,13
abz. 3 % Putz								3,39
Summe rd.								110

6.3. Bauzeichnungen



6.4. Fotodokumentation



Bild 1

nordwestseitige Straßen-
ansicht des Wohnhauses
mit angrenzender Pkw-
Garage und Doppelcarport



Bild 2

gartenseitige Südost-
ansicht mit überdachter
Terrasse

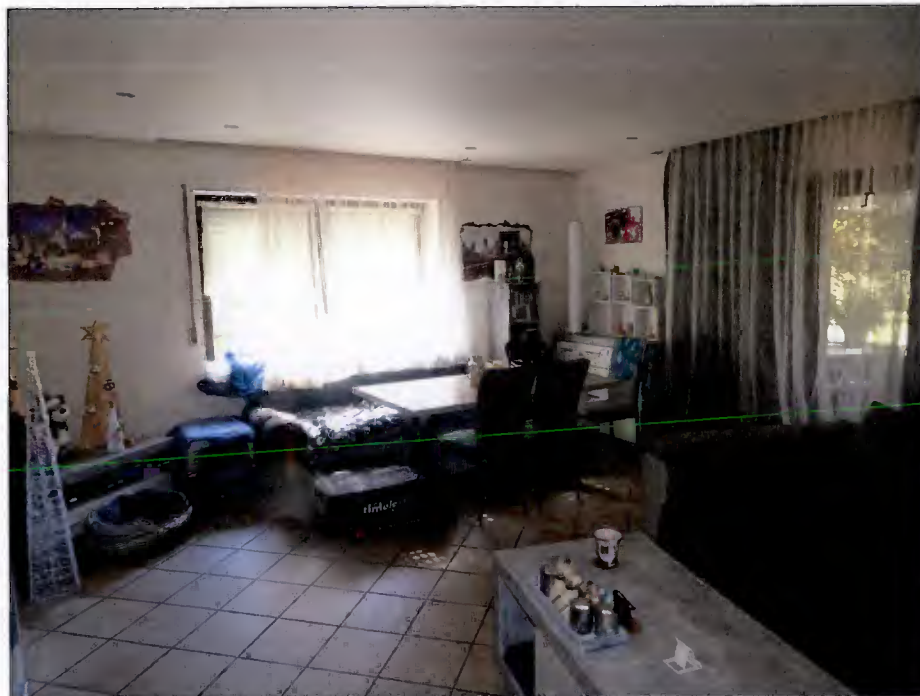


Bild 3
repräsentativer Wohnraum

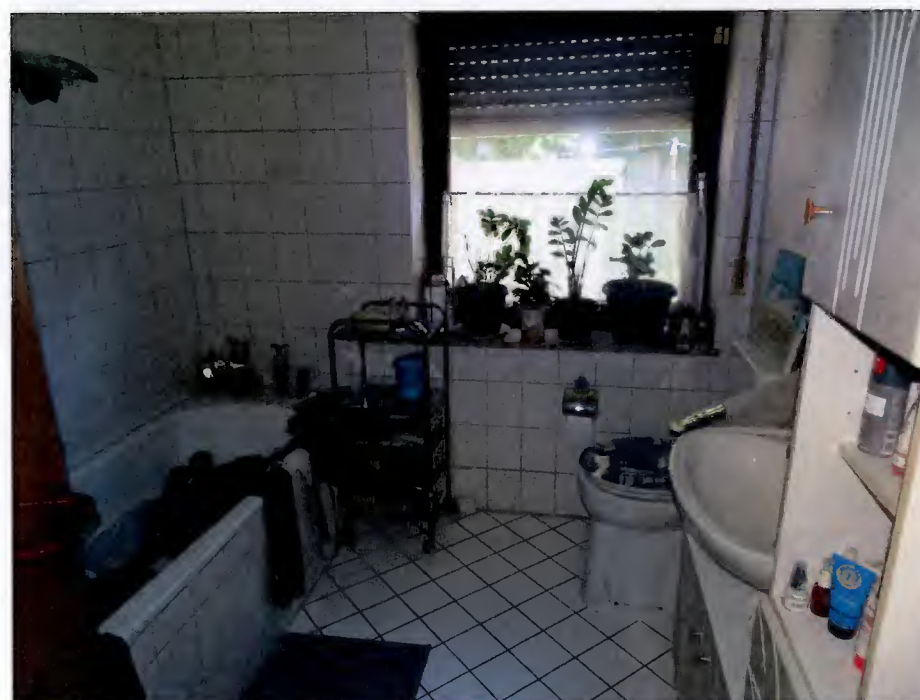


Bild 4
Bad im Ausstattungs-
standard dem Baujahr
1989 entsprechend



Bild 5

Küche in technisch
normaler Ausstattung



Bild 6

Öl-Zentralheizung aus dem
Baujahr



Bild 7

Doppelcarport in
Holzkonstruktion



Bild 8

gartenseitiger Grund-
stücksteil